

Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

Saniertes 1-2-Familienhaus mit schönem Garten, Doppelgarage und Wohnmobilstellplatz

Número de propiedad: 26143023



**PRECIO DE COMPRA: 791.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 176,74 m² • HABITACIONES: 8 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 576 m²**

Número de propiedad: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

De un vistazo

Número de propiedad	26143023
Superficie habitable	ca. 176,74 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	7
Baños	2
Año de construcción	1973
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	791.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	17.08.2036
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	134.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

La propiedad



Número de propiedad: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

La propiedad



Número de propiedad: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

La propiedad



Número de propiedad: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

La propiedad



Número de propiedad: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

La propiedad



Número de propiedad: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

La propiedad



Número de propiedad: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

La propiedad



Número de propiedad: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

La propiedad

WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.



VP VON POLL
FINANCE

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,83% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,75% p.a. gebundener Sollzins

	Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,79% p.a.	3,90% p.a.	
10 Jahre	3,75% p.a.	3,83% p.a.	
30 Jahre	4,31% p.a.	4,41% p.a.	

Stand 03.08.2026

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Bäume pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

07152 - 90 71 13 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/leonberg

Número de propiedad: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

Una primera impresión

Dieses umfassend modernisierte Haus aus dem Jahr 1973 vereint hohe Ausstattungsqualität mit großzügigen Dimensionen und sehr guter Bausubstanz. Auf einer Wohnfläche von ca. 177 m² und einem insgesamt ca. 580 m² großen Grundstück bietet die Immobilie genügend Raum sowohl für große Familien als auch für Interessenten mit Anspruch auf zusätzliche Nutzflächen. Das Haus und das Grundstück präsentieren sich außerordentlich gepflegt und befinden sich in einem sanierten Zustand.

Erdgeschoss und Obergeschoss verfügen über einen identischen Grundriss und werden derzeit gemeinschaftlich als Einfamilienhaus genutzt, weshalb es auch aktuell nur eine Küche im OG gibt. An selber Stelle im EG ist früher ebenfalls eine Küche gewesen und wäre auch wieder möglich. Es sind daher auch andere Nutzungskonzepte flexibel umsetzbar, z.B. als Zweifamilienhaus für ein Generationenwohnen, oder eine Mischnutzung zwischen Vermietung und Eigennutzung. Insgesamt stehen Ihnen acht großzügige Zimmer zur Verfügung. Je ein funktionales Badezimmer auf jeder Wohnebene, mit jeweils separater Toilette, erhöhen zusätzlich den Wohnkomfort.

Die im Jahr 2025 modernisierte Zentralheizung ist ein durchdachtes Heizsystem: Primär wird die Beheizung des Hauses über Photovoltaik mit Heizstab realisiert, was einen zeitgemäßen energetischen Standard gewährleistet. Für Spitzenlasten an besonders kalten Tagen sorgt eine moderne Öl-Brennwertheizung für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Ergänzt wird die Anlage durch einen 7,3 kW Batteriespeicher. Diese Kombination kommt sowohl ökologischen als auch ökonomischen Ansprüchen entgegen.

Die gehobene Ausstattungsqualität des Objekts setzt sich in den Außenbereichen fort. Die großzügige Hoffläche eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und bietet zudem ausreichend Platz, um auch ein Wohnmobil sicher auf dem Grundstück unterzubringen. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie weitere Außenstellplätze zur Verfügung. Darüber hinaus laden verschiedene Freiflächen zum Aufenthalt im Freien ein: Ein Balkon, eine Terrasse sowie eine Dachterrasse über der Garage bieten Ihnen vielfältigen Raum, um den Außenbereich zu genießen.

Ein weiteres herausragendes Merkmal des Hauses ist die vielseitige Nutzfläche, die sich an verschiedene Lebenssituationen und Bedürfnisse anpassen lässt — vom Hobbyraum bis zum Stauraum für verschiedenste Zwecke. Die gesamte Immobilie überzeugt durch eine sehr gute Bauqualität, die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen und den ausgezeichnet gepflegten Zustand.

Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus mit seiner durchdachten Raumaufteilung, der hochwertigen Ausstattung, dem flexiblen Nutzungskonzept als 1-2-Familienhaus und zahlreichen Außenflächen ideale Voraussetzungen für ein anspruchsvolles Wohnen. Die bestehende Infrastruktur rund um das Objekt sowie die nachhaltige Heiztechnik unterstreichen die Zukunftsfähigkeit dieser Immobilie.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Haus mit viel Wohnfläche, großem Grundstück, modernen Lösungen und einer sehr guten Substanz sind, empfehlen wir Ihnen eine persönliche Besichtigung vor Ort. Gerne stehen wir zur Vereinbarung eines Termins zur Verfügung, um Ihnen dieses außergewöhnlich gepflegte Angebot näher vorzustellen.

Número de propiedad: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

Todo sobre la ubicación

Merklingen ist der zweitgrößte Stadtteil von Weil der Stadt und ist geprägt durch den historischen Ortskern und seiner Kirchenburganlage. Kindergärten, Schulen, Bankfilialen, Arztpraxen sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf sind zu Fuß erreichbar.

Die gute Infrastruktur spricht für Merklingen. Öffentliche Verkehrsanbindungen wie Bus nach Weil der Stadt, Böblingen, Heimsheim oder Pforzheim sind vorhanden. In Weil der Stadt sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden, hier ist auch der S-Bahnhof, zu dem es von Merklingen aus (2 km) eine hervorragende Busverbindung gibt.

Autobahnanschlüsse wie Heimsheim, Leonberg und Böblingen liegen ca. 10 bis 15 km entfernt und sind bequem erreichbar.

Für Jung und Alt bieten die Vereine Merklingens zahlreiche Freizeitangebote und lassen keine Wünsche offen. Auch mit dem Naturschutzgebiet direkt am Ort kann man die Schönheiten der Natur und der Tierwelt in vollen Zügen genießen. Nicht zu vergessen die Nähe des Schwarzwaldes, welcher mit zahlreichen Attraktionen lockt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle, der nächste Kindergarten, die Grund,- und Hauptschule sind alle in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Weiterführende Schulen befinden sich in Weil der Stadt und sind mit dem Schulbus ebenso schnell erreicht.

Neben der idyllischen Lage inmitten von Feldern und Wäldern die einen hohen Freizeitwert garantiert, bietet Merklingen ein schönes Ortszentrum mit dem historischen Rathaus und der Kirchenburg.

Nur ca. 2 km entfernt befindet sich die ebenfalls schöne Altstadt der Keplerstadt Weil der Stadt.

Die Wirtschaftsregionen Stuttgart und Böblingen/Sindelfingen sind per S-Bahn oder PKW in ca. 20 bis 30 Minuten erreichbar.

Número de propiedad: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

Otros datos

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 26143023 - 71263 Weil der Stadt-Merklingen - Weil der Stadt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg

Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0

E-Mail: leonberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com